

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

107年度苗簡字第612號

原告 劉岳郡
兼訴訟代理人 劉加明

被告 精穩企業有限公司
法定代理人 林秀霞
訴訟代理人 饒斯棋律師
張馨月律師
複代理人 羅偉恆律師

上列當事人間請求確認界址事件，本院於民國108年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告所有坐落苗栗縣○○市○○段○○○ ○號土地與被告所有同段390地號土地間之界址，為如附圖所示1-2藍色連接實線。
訴訟費用由被告負擔1/2，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告所有坐落苗栗縣○○市○○段○○○ ○號土地（重測前為興隆段興隆小段216之19地號）與被告所有同段390地號土地（重測前為興隆段興隆小段216之15地號，以下均以各該地號簡稱之）相毗鄰。嗣兩造因界址爭執，經苗栗縣政府於民國105年、106間二次調處，調處結果認以現場被告廠房現況及其延伸線為界，致原告371地號登記面積從187平方公尺減少為171.03平方公尺，被告390地號登記面積從535平方公尺增加為558.81平方公尺，重測結果與舊地籍圖不符。371地號係原告2人之父於58年8月8日取得，原告於64年12月31日辦理繼承登記，而被告係於76年6月20日始取得390地號，並興建廠房，故原告土地面積不應短少，調處結果顯然侵害原告權益。原告前提起確認界址訴訟，經本院以106年度苗簡字第548號審理（下稱前案），嗣因兩造合意停止訴訟程序，但未於期間內聲請續行訴訟而視為撤回，故本件重行起訴，惟前案之訴訟資料原告均援用。

原告主張兩造土地界址，應為前案函囑託內政部國土測繪中心（下稱土測中心）所製鑑定圖（下稱附圖）所示21-24黑色連接點線。並聲明：確認原告所有317地號與被告所有390地號間界址。

二、被告答辯：

（一）兩造土地相毗鄰，被告於76年9月26日於重測前216之15地號上興建廠房並取得使用執照，原告亦於重測前216之19地號上興建房屋。嗣經苗栗縣政府召開不動產糾紛調處會議（下稱調處會），做出「216之15地號與216之19地號毗鄰部分以現場廠房現況及其延伸線為界」之結論。因被告興建廠房時已指定建築線，迄今占有狀態未變更，可見當時無越界情況，否則無法取得使用執照。被告廠房占有390地號長達30年之久，且自興建前至興建完成，原告均無異議廠房有越界建築，又廠房西側毗鄰7筆土地，依一般社會通念，毗鄰眾多土地時，被告興建廠房時會提高注意義務，不可能使廠房坐落他人土地而使自己陷於拆屋還地風險。而依苗栗縣頭份地政事務所（下稱頭份地政）107年2月1日函文稱390地號於88年重測前最後一次以重測前之地籍圖執行鑑界是70年9月7日，是前開鑑界既是最後一次重測前鑑界，而被告廠房係依鑑界申請建築執照，應可肯認最接近被告廠房之界址為兩造土地間界址，是調處結果認定之界址與被告占有現況相符。

（二）原告固主張應依重測前舊地籍圖為兩造土地界址，然舊地籍圖繪製年代久遠，依當時測量技術及設備，測量情形難免有謬誤，且舊地籍圖多已折損破舊與使用困難，進行重測時若參照舊地籍圖進行施測，實為不得已之措施。88年進行地籍圖重測時，針對舊地籍圖部分已由被告現場協助指界，雙方依據被告廠房坐落位置及其延伸線作為經界，且指界前後216之15地號地籍形狀並未改變，僅整體位置往西偏移以符合被告廠房現況，顯見舊地籍圖經界位置有所誤差。並聲明：原告所有371地號與被告所有390地號

間界址為如附圖所示1-2 藍色連接實線。

三、查原告主張其所有371地號、重測前為216之19地號係其父於58年間取得，嗣原告2人繼承取得，於64年間辦理繼承登記；與被告所有390地號、重測前為216之15地號相毗鄰。兩造因界址爭議前經調處會調處，然原告對於調處結果不服，兩造對界址仍有爭議等情，業據其提出土地登記謄本、地籍圖、苗栗縣政府函文暨苗栗縣政府地政處不動產糾紛調處紀錄表、重測後面積分析表為證，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）按所謂因定不動產界線之訴訟，係指不動產之經界不明，或就經界有爭執，而求定其界線所在之訴訟而言，性質上屬於形成之訴。原告提起此訴訟時，祇須聲明請求定其界線之所在即可，無須主張特定之界線，法院亦不受兩造當事人主張之拘束，得本於調查之結果，定雙方不動產之經界（最高法院90年度台上字第868號判決意旨參照）。而相鄰兩土地間，其具體界址何在，我國民法未有明文，是如有圖地相符之地籍圖可稽，固以地籍圖為準，惟地籍圖如不精確，則應秉持公平之原則，依下列判斷經界之資料合理認定之，即（一）鄰接各土地之買賣契約或地圖（實測圖、分割圖、分筆圖）。（二）經界標識之狀況（經界石、經界木、木樁、基石、埋炭等）。（三）經界附近占有之沿革（房屋、廚房、廁所、自來水管、水溝之位置及系爭土地之利用狀況）。（四）登記簿面積與各土地實測面積之差異。

（二）次按已辦地籍圖測量之地區，因地籍圖原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量，土地法第46條之1定有明文。衡諸地籍圖重測之目的在於求地籍資料之正確，因臺灣地區日據時期測繪之地籍原圖，於第二次世界大戰時遭炸毀，光復後係以日據時期依據地籍原圖描繪裱裝而成之地籍圖辦理地籍管理。此類地籍圖使

01 用迄今，因年代久遠，致圖紙伸縮、破損嚴重，且因土地
02 分割、天然地形變遷及人為界址變動等影響，常有圖、地
03 、簿不符情形，加上施測當時受技術、設備及比例尺過小
04 之影響，精度難以符合時代需求，有賴實施地籍圖重測，
05 以確實釐整地籍，杜絕經界糾紛，保障國民合法產權。再
06 按土地法第38條第1項規定辦理土地登記前，應先辦地籍
07 測量，故每筆土地之面積係依據地籍圖之界址而確定，並
08 非先行確定每筆土地之面積然後據以移動界址，其理至明
09 （最高法院69年度台上字第308號判決意旨參照）。申言
10 之，土地之面積，係依據實地界址實測結果計算而得；重
11 測前後界址或有變更，此或由於天然地形改變，人為界址
12 移動，或由於測量技術及儀器精密度提高，或由於舊地籍
13 圖圖紙破舊、伸縮，加以複丈時公差之配賦等原因，均為
14 不可避免之技術或自然因素，致重測前後土地面積難免發
15 生增減。是以重測後認定相鄰土地之界址，並非以登記面
16 積為唯一之認定依據。

17 （三）本院於前案會同兩造及土測中心測量人員履勘現場，並囑
18 託土測中心依原告指界（舊地籍圖）、被告指界（依調處
19 結果）測繪界址，並計算土地面積，並將原告所有A建物
20 、被告所有B建物坐落位置標示。經土測中心使用精密電
21 子測距經緯儀，在本件土地附近檢測頭份地政所測設之圖
22 根點，經檢核無誤後，據以施測導線測量及布設圖根導線
23 點，經檢核合格後，以各圖根點及圖根導線點為基點，用
24 上列儀器分別施測本件土地及附近界址點，並計算其坐標
25 值輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（同重測後
26 地籍圖比例尺1/500及重測前地籍圖比例尺1/1200），然
27 後依據頭份地政保管之重測後地籍圖、地籍調查表等資料
28 及重測後移至本中心保管之重測前地籍圖，謄展繪本案有
29 關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後，測定於鑑
30 測原圖上，作成比例尺1/500鑑定圖。鑑定結果略以：「
31 …（二）圖示——黑色實線係重測後地籍圖經界線。（三）

圖示 21-24 黑色連接點線…亦即原告主張位置。…（五）圖示藍色實線係為苗栗縣政府不動產糾紛調處結果位置，其中 1-2 藍色連接實線，為被告主張位置。（六）圖示紅色實線所圍之 A 區域，為原告建物坐落位置，B 區域為被告建物所落位置。（七）依兩造主張界址計算兩造土地面積如鑑定圖上面積分析表所示，有前案卷附土測中心 106 年 11 月 15 日測籍字第 1060600431 號函及鑑定書、勘驗筆錄、現場相片可憑。

（四）查原告主張附圖所示 21-24 黑色點連接實線為界址，被告主張以 1-2 藍色連接實線為界址，兩造爭執範圍內之土地現為空地乙節，有附圖在卷可憑。又原告所有 371 地號重測前為 216 之 19 地號，係於 58 年 8 月 8 日自 216 地號分割，當時面積登記為 187 平方公尺，有原告提出土地登記謄本為憑（卷 141 頁）。而被告係於 76 年間取得訴外人即重測前 216 之 15 地號土地所有人徐雲生之土地使用同意書，於該地號上申請興建廠房，依申請建造執照所附圖例，廠房位置確係位於 216 之 15 地號中間至南側區域，而 216 之 15 地號西側與 216 之 19 地號、216 地號 2 筆土地相鄰，廠房位置與西北側之 216 之 19 地號並未毗鄰。嗣經苗栗縣政府審核而核發建造執照、使用執照，有被告於前案提出之使用執照、建造執照案所附苗栗縣政府建設局建築管理課函、建造執照審查表、建造執照申請書、土地使用同意書、土地登記謄本、施工說明書、圖例、使用執照申請書等件為證（前案卷 219 頁、275 至 373 頁），可見被告當時確實依程序建造廠房而於 76 年間取得使用執照迄今。被告抗辯係依 70 年鑑界結果而興建廠房乙節，經頭份地政函覆：216 之 15 地號於 88 年地籍圖重測前最後一次以舊地籍圖執行鑑界是 70 年 9 月 7 日，該筆土地所有人聲稱其於該次鑑界後才興建地上物，惟現已不存在 70 年鑑界樁位，縱使存在，其位置正確與否，亦需經測量套圖方可確定，就目前保存之資料觀之，實難直接認定 70 年鑑界成果是否有誤

，有頭份地政事務所函文及70年鑑界成果圖附於前案卷宗可憑（前案卷375頁），依該函覆資料，216之15地號確曾於70年間實施鑑界，且釘有9支界樁，兩造土地間界址為1號樁與9號樁之連線，有該鑑界成果圖可憑（前案卷383頁），而原告於本院審理時稱知悉70年鑑界之事，當時有通知乙節，堪認原告當時應可知悉定樁位置，而被告興建廠房後，其廠房延伸線或占有現狀如有逾越樁位，原告理當知悉而可提出異議，然自70年實施定樁、被告廠房興建完成迄今餘30年，原告、被告各自占有其土地，原告均未異議被告占有有越界情形，則兩造數十年來各自占有土地並興建房屋而未生爭執之沿革，揆之首開說明，自應作為認定兩造間界址之重要依據。

（五）原告雖主張其土地面積不應減少，應以舊地籍圖經界線為界址等情，然按每筆土地之面積係依據地籍圖之界址而確定，業如前述，是以土地之面積正確亦應以圖地相符之地籍圖為前提。原告所有371地號於58年自216地號分割，登載面積為187平方公尺，該登記面積係以當時測量之地籍為確定。然查，371、390地號土地登記謄本均記載「地籍誤謬」（卷23至25頁），有關「地籍誤謬」之意義，經本院其他案件即與被告390地號相毗鄰土地之確認界址訴訟中分別函詢頭份地政，經頭份地政於106年12月5日函覆「旨揭地號（375、390地號）附近舊地籍圖（重測前為興隆段興隆小段）經現場實測後發現與現地使用情況嚴重不符，致辦理地籍圖重測時所有權人指界與舊地籍圖不一致且難以協調之情形，稱為「地籍誤謬」，地籍誤謬發生原因可能是舊地籍圖本身已破損或有折皺，或甚至成圖當時即已含有測量錯誤，導致與現使用情況不符…旨案調處成果實際上是參酌現使用情形調整舊地籍圖之方式為之」；107年1月22日函覆「旨揭地號（372地號、重測前216之46地號，與原告所有216之19地號毗鄰）土地確有現場建物位置與重測前地籍圖經界線不符合之情形，

其原因為原始地籍圖為日治時期產製，本身缺乏測量控制點或圖根點資料，現地也不存在測量控制點位，於法於學理上本無法依此地籍圖辦理土地複丈，歷年來辦理該地段土地複丈作業（含鑑界、合併、分割）時，採用之測量方法為地籍線套繪現況資料，此方法之缺點在於現況與地籍線之間沒有絕對相關，套疊之後其測量成果往往非常依賴現地使用情況，當現地使用情況偏差甚多時，其測量成果也變得不可靠」；而土測中心於107年1月8日函覆「土地登記簿其他登記事項註記為地籍謬誤，經實地測量後，發現現場建物位置與重測前地籍圖經界線有不符合之情形」（卷149頁），綜上所述，本件舊地籍圖為日據時期所製，已有破損、折皺或可能當時即有測量錯誤情形，及依當時無測量控制點、圖根點資料及現地測量控制點位等關於測量技術、方法受限之問題，而致舊地籍圖現場實測後與現地使用狀況不符；此外，觀之前案頭份地政函覆之390地號於61年鑑界、67年鑑界圖等資料（前案卷379至381頁），鑑界圖亦顯簡略而不足作為認定本件界址之參考。從而，本件尚難以有地籍謬誤情形之舊地籍圖經界線作為認定兩造土地間界址之依據。

（六）本件界址經調處會做成以被告廠房現況及其延伸線為界之調處結果，證人即調處會主席賴偉君到庭證稱：「216之15地號與219之19地號、216之50地號毗鄰之地籍線，若我記憶沒錯的話是58年分割出來的地籍線，地政單位的分割大約分為兩種，一種是以面積條件分割，一種是以實地位置分割，58年的分割圖所示，當時是以實地使用狀況分割，不過58年到現在本案現地使用情形有無改變，我個人不確定，若有改變情形下，就沒有辦法證明當時分割線所繪製的位置是否正確，所以按照一般鑑測的依據，要以參照舊地籍圖測量的話，應以地籍圖的相對位置正確為前提，所以當時在調處會議裡，就是以58年的分割圖是以現場的位置做實地分割，且在70年所鑑定的位置，應為216之

01 15地號廠房目前所蓋的位置為依據才裁定（即黑色實線）
02 。（證人意思是指舊地籍圖與實際的相對位置有誤差，所
03 以調處時不採？）是。…按舊地籍圖測量，前提必須相對
04 位置正確，但在看50年間的分割圖，是明確以現場的某個
05 使用現況做分割，所以認定這份地籍圖是有爭議的…」等
06 語明確。是上開證人所述，亦核與前開頭份地政函覆意旨
07 有關地籍謬誤等情互核相符，可見調處結果亦認舊地籍圖
08 與實際現況有誤差而未予採納。

09 （七）綜上所述，本件舊地籍圖已有圖地不符情形，故舊地籍圖
10 經界線顯有誤差而不宜採為認定兩造界址之依據；在舊地
11 籍圖顯有誤差情形，亦難認土地登記簿之面積為正確而據
12 以反推界址所在位置，是原告主張其土地登記簿面積不應
13 減少而應以舊地籍圖經界線為本件界址乙節，即不足採。
14 本院審酌兩造數十年來各自利用土地之狀況，及被告廠房
15 歷經鑑界、興建、使用及原告未曾爭執被告占有現狀之使
16 用沿革，及兩造爭執界址範圍內之土地現為空地，不因認
17 定界址結果致兩造須拆除地上物等情，認為原告所有371
18 地號與被告所有390地號間之界址，應確定如附圖所示1
19 -2藍色連接實線。

20 五、按確認界址之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告主張
21 兩造土地界址有所爭議而提起本訴，雖於法有據，然被告之
22 應訴又係法律規定所不得不然，其進行訴訟自為伸張或防禦
23 權利所必要。是本院認應由兩造平均分擔訴訟費用為公允，
24 爰判決如主文第2項所示。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1
26 項前段。

27 中 華 民 國 108 年 5 月 29 日
28 苗栗簡易庭 法 官 曾明玉

29 以上正本係照原本作成

30 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01

書記官 楊慧萍

02

中

華

民

國

108

年

5

月

29

日